

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 399/2023/DS-PT

Ngày: 04/4/2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Mai Thị Mỹ Tiên**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Trần Thị Thủy**

2. Bà **Huỳnh Thị Như Hà**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Trần Võ Quỳnh Ngọc** - Thư ký
Tòa án nhân dân Thành phố H

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Ngọc**- Kiểm sát viên.

Trong ngày 23/3/2023 và 04/4/2023, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2023/TLPT-DS ngày 12/01/2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 393/2022/DS-ST ngày 18/10/2022 của Tòa án nhân dân quận U, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2023/QĐXX-PT ngày 01/02/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 1707/2023/QĐ-PT ngày 23/02/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 1159/2023/QĐ-PT ngày 23/3/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **A**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: 816/80/22 đường Z, Khu phố Y, phường X, Quận W, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **B**, sinh năm 1997 (có mặt)

Địa chỉ: 203/6/1 đường V, Phường W, quận U, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **C** và ông **D**- Luật sư Công ty Luật TNHH C và cộng sự, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H(Ls D xin vắng mặt)

Địa chỉ: 203/6/1 đường V, Phường W, quận U, Thành phố H.

2. Bị đơn: Bà E, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: 114/22 đường S, Phường T, quận U, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: ông F, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: 361 đường R, Phường T, quận U, Thành phố H.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà G, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: 114/22 đường S, Phường Q, quận U, Thành phố H.

3.2. Bà H, sinh năm 1996 (vắng mặt)

Địa chỉ: 816/80/22 khu phố Y, phường X, Quận W, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của đại diện nguyên đơn:

Do quen biết nên ông A và bà E có thỏa thuận với nhau về việc bà E chuyển nhượng cho ông A một lô đất có diện tích ngang 5m x dài 19,28m tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 83, địa chỉ 114/64 đường S, phường Q, quận U, Thành phố H. Cả hai tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 04/10/2018, hai bên thỏa thuận giá trị lô đất là 3.280.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng giao làm 02 lần. Lần 1 vào ngày 04/10/2018 giao 50.000.000 đồng; lần 2 vào ngày 05/10/2018 giao 250.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào ra sổ sẽ thanh toán hết. Nhưng thực tế ông A đã đặt cọc làm 03 lần như sau:

Lần 1: Ngày 04/5/2018 đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng.

Lần 2: Ngày 05/10/2018 đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng.

Lần 3: Ngày 30/11/2018 đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng.

Thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông A biết phần đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận, nhưng hai bên vẫn thỏa thuận tại Điều III và Điều V của Hợp đồng là: sau khi hoàn tất thủ tục ra giấy chứng nhận đứng tên bà E thì bà E sẽ tiếp tục ra Công chứng chuyển nhượng cho ông A trong thời gian 04 tháng kể từ ngày đặt cọc, cụ thể là ngày 05/02/2019. Phía bà E có cung cấp cho ông A xem các văn bản về việc bà E đang làm thủ tục hợp thức hóa chủ quyền đối với diện tích đất trên. Theo các văn bản của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thì việc ra giấy tờ đất đứng tên bà E là không thể thực hiện được, nên giao dịch giữa các bên theo hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2018 không thực hiện được. Ông A khởi kiện yêu cầu bà E hoàn trả số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng và phạt cọc 800.000.000 đồng, tổng cộng là 1.600.000.000 đồng.

Theo lời trình bày của ông F, là người đại diện hợp pháp của bị đơn- bà E:

Bị đơn xác nhận có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất ngày 04/10/2018 như lời trình bày của nguyên đơn. Nhưng do hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận bị trả lại, nên đến nay bị đơn vẫn không thể tiến hành ra công chứng chuyển nhượng cho ông A được. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông A, bị đơn đồng ý trả lại cho ông A số tiền cọc đã nhận: 800.000.000 đồng, không đồng ý yêu cầu phạt cọc.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà G trình bày:

Bà Thanh là mẹ ruột của bị đơn. Việc bà E với Ông A thỏa thuận chuyển nhượng đất bà có biết. Bà G có ký xác nhận việc nhận tiền đặt cọc của Ông A là 800.000.000 đồng. Về yêu cầu khởi kiện của Ông A thì bà G có cùng ý kiến với bà E là trả cho Ông A số tiền 800.000.000 đồng đã nhận, bà cũng không đồng ý yêu cầu phạt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà H trình bày:

Bà H là vợ của ông A. Giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông A và bà E thì bà H có biết. Ngoài số tiền 50.000.000 đồng đặt cọc vào ngày 04/5/2018 ông A giao cho bà E thì số còn lại 750.000.000 đồng là do bà H chuyển khoản từ tài khoản tên bà tại Ngân hàng L, bà chuyển đặt cọc cho bà E thay cho ông A. Số tiền này là tài sản chung vợ chồng, nên bà đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại văn bản số 15063/CV-PC02 (Đ8) ngày 05/12/2020 của Cơ quan cảnh sát điều tra- Công an Thành phố H Theo đó, Công an Thành phố H đã chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án hình sự theo đơn của ông A tố cáo bà E và bà G, đến Tòa án nhân dân quận U giải quyết theo thẩm quyền về dân sự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 393/2022/DS-ST ngày 18/10/2022 của Tòa án nhân dân quận U, Thành phố H đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông A đối với bị đơn là bà E về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán đất lập ngày 04/10/2018 vô hiệu.

3. Buộc bà E có nghĩa vụ hoàn trả cho ông A và bà H số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông A về phạt cọc.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 21/10/2022, người liên quan H kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm- chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 27/10/2022, nguyên đơn A kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm- chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà H có kháng cáo nhưng vắng mặt.

- Đại diện nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện nguyên đơn cho rằng Bản án sơ thẩm nhận định phiên diện, bởi căn cứ vào các Công văn của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận U, thì do bà E khai không đầy đủ và sau đó tự rút lại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, hoàn toàn không phải do khách quan từ cơ quan Nhà nước. bà E đã vi phạm Điều III, IV, V của Hợp đồng đặt cọc, nên phải bị phạt số tiền tương đương tiền cọc đã nhận.

- Luật sư C bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận cho rằng Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn là có hiệu lực, không vô hiệu như nhận định của Bản án sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là sai và áp dụng sai điều luật; đúng phải là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, nên phải áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự và Án lệ số 25/2018/AL. Căn cứ Công văn số 84/CNGV ngày 13/01/2023 mà nguyên đơn đã cung cấp cho Hội đồng xét xử phúc thẩm, thấy rằng bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận vào tháng 6/2022, nhưng cố ý không tiếp tục hợp đồng với nguyên đơn, như vậy bị đơn có lỗi hoàn toàn, nên phải bị phạt cọc. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 04/10/2018 và lời khai thừa nhận của hai bên đương sự, cho thấy bị đơn đã nhận tiền cọc 800.000.000 đồng của nguyên đơn, để chuyển nhượng phần đất tại số 114/64 đường S, quận U.

Tại thời điểm đặt cọc, thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Cả nguyên đơn và bị đơn đều biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất và có thỏa thuận thời hạn để bị đơn tiến hành các thủ tục để xin cấp giấy

chứng nhận là 04 tháng từ ngày 05/10/2018 đến 05/02/2019. Như vậy kể từ ngày 06/02/2019 thỏa thuận giữa các bên đã hết hiệu lực, do đó Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 04/10/2018 là bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, các bên biết rõ đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được nhưng vẫn tiến hành giao dịch.

Xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu:

Cả nguyên đơn và bị đơn đều biết rõ phần đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn tiến hành giao dịch, nên lỗi của hai bên là như nhau. Các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn 800.000.000 đồng tiền cọc đã nhận, không phải bồi thường tiền phạt cọc.

Từ nhận định trên, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 3 điều 296 và Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo của bà H; giữ y bản án dân sự sơ thẩm số 393/2022/DS-ST ngày 18/10/2022 của Tòa án nhân dân quận U, Thành phố H

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, phát biểu tranh luận của các đương sự, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, bị đơn cư trú tại quận U, nên Tòa án nhân dân quận U thụ lý giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông A và bà H được thực hiện trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận xem xét.

Bà H kháng cáo bản án sơ thẩm, đã được triệu tập hợp lệ hai lần xét xử nhưng vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Lan Anh theo Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bà H:

Xét do bà H vắng mặt, coi như từ bỏ việc kháng cáo, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của bà Lan Anh.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn- ông A:

Căn cứ “Hợp đồng đặt cọc mua đất” bằng giấy tay lập ngày 04/10/2018, giữa bên bán: bà E và bên mua: ông A và lời thừa nhận của các bên về chữ ký và nội

dung thỏa thuận trong Hợp đồng này, có cơ sở xác định ông A đã đặt cọc cho bà Bảo Vi số tiền 800.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp văn bản số 84/CNGV ngày 13/01/2023 Văn phòng Đăng ký đất đai Tp. Hồ Chí Minh, chi nhánh quận U; nội dung văn bản thể bà E đã được cấp GCN số CH09883 đối với lô đất thuộc 01 phần thửa số 5, tờ bản đồ số 83 (địa chỉ 114/64 đường S, Phường 5, quận U)- thửa đất mà bà E đã nhận cọc chuyển nhượng cho ông A. bà E đã có chủ quyền sử dụng đất, nhưng lại che giấu, không tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận, như vậy là đã vi phạm nghĩa vụ của Hợp đồng đặt cọc, nên phải bị phạt tiền cọc.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm kết hợp đồng đặt cọc thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận, nên bà E không có quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013: *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận”*

Mặt khác, căn cứ Khoản 1 Điều 408 BLDS 2015 quy định: *“Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu”*.

Nguyên đơn biết rõ việc bị đơn chưa có các quyền của người sử dụng đất nhưng vẫn tiến hành giao dịch đặt cọc đối với bị đơn. Dù biết rõ nhưng cả hai vẫn tiến hành giao dịch là trái với quy định pháp luật, không hội đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên vô hiệu do vi phạm Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Khoản 4 Điều 12; Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013.

Rõ ràng ngay từ thời điểm ông A và bà E giao kết chuyển nhượng, Hợp đồng đã có đối tượng không thể thực hiện được, do đó Hợp đồng này bị vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do lỗi cả hai bên: mặc dù biết đối tượng của Hợp đồng không thực hiện được nhưng vẫn tiến hành giao kết. Như vậy căn cứ theo quy định của pháp luật đã viện dẫn, thì bà E có nghĩa vụ hoàn lại cho ông A số tiền cọc 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng đã nhận. Bản án sơ thẩm đã tuyên xử không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông A về việc buộc bà E phải trả tiền phạt cọc do vi phạm Hợp đồng là hoàn toàn đúng, nên không có cơ sở để sửa bản án theo yêu cầu kháng cáo của ông A.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ y bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, người kháng cáo là ông A phải chịu 300.000 đồng.

Sung công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 148; Điều 227; Điều 228; Khoản 3 Điều 296; Khoản 1 Điều 308, Khoản 2 Điều 312, Điều 18 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 131; Khoản 1 Điều 408; Điều 357; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà H.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn- ông A;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 393/2022/DS-ST ngày 18/10/2022 của Tòa án nhân dân quận U, Thành phố H.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông A:

Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” lập ngày 04/10/2018 giữa ông A và bà E vô hiệu;

Buộc bà E hoàn trả cho ông A và bà H số tiền 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành chậm trả số tiền nêu trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- ông A, về việc phạt cọc 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông A phải chịu 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu) đồng. Căn trừ vào tiền tạm ứng án phí 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu) đồng mà ông A đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0025498 ngày 14/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận U, Thành phố Hồ Chí Minh, ông A còn phải nộp thêm 6.000.000 (sáu triệu) đồng.

- Bà E phải chịu 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu) đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông A phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, nhưng được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011925 ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U, Thành phố Hồ Chí Minh, ông A đã nộp đủ.

- Sung quỹ số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng mà bà H đã nộp theo biên lai thu số 0011844 ngày 25/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U, Thành phố H

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thủy

Huỳnh Thị Như Hà

Mai Thị Mỹ Tiên

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận U;
- Chi cục THADS quận U;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Mai Thị Mỹ Tiên

